gemeente Gemert-Bakel

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Gemert-Bakel.

Nr. 181621

21 december 2016

Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Gemert-Bakel 2016

Het college van burgemeester en wethouders,

gelet op de artikelen 34, tweede lid, onder d, 48, derde lid, en 50 van de Participatiewet;

besluit

I. **In te trekken de Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht zoals opgenomen in de richtlijnen Participatiewet B108, B140 en B141**

II. **Vast te stellen de Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Gemert-Bakel 2016**

De beleidsregels worden als volgt ingevuld:

Artikel 1 Begripsomschrijving

1. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Participatiewet, Algemene wet bestuursrecht en Burgerlijk Wetboek.
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
   - a. college: het college van burgemeester en wethouders;
   - b. uitkering: de door het college verleende bijstand in het kader van de Participatiewet;
   - c. geldlening: geldlening als bedoeld in artikel 50, tweede lid van de Participatiewet;
   - d. woning: onder woning wordt mede verstaan een woonschip, woonboot of woonwagen;
   - e. krediethypotheek: een te vestigen zekerheidsrecht in de vorm van een hypotheek dan wel pandrecht indien bijstand in de vorm van een geldlening wordt verleend;
   - f. pandrecht: het recht van pand op roerende zaken als bedoeld in artikel 3:227 Burgerlijk Wetboek;
   - g. registergoed: een goed als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek.
3. De regels die in deze beleidsregels zijn opgenomen over het vestigen van een hypotheek, worden op vergelijkbare wijze toegepast ten aanzien van het vestigen van een pandrecht.

Artikel 2 Bevoegdheid

1. Ingevolge artikel 48, derde lid van de Participatiewet verbindt het college aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening, zoals bedoeld in artikel 50, tweede lid van de Participatiewet, verplichtingen die zijn gericht op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente- en aflossingsverplichtingen.
2. Het college verbindt aan de verlening van de bijstand de verplichting dat de belanghebbende meewerkt aan het stellen van zekerheden in de vorm van hypotheek of pandrecht.
3. Het stellen van zekerheden wordt verplicht gesteld zodra het bedrag aan algemene bijstand een grens van € 5.000,- te boven gaat. De daarvoor in de vorm van een geldlening uitbetaalde bijstand wordt ook onder de te stellen zekerheid gebracht.
4. Indien de belanghebbende de verplichting, zoals bedoeld in het tweede en derde lid, niet nakomt, na een geboden hersteltermijn, wordt de bijstand ingetrokken en de reeds verstrekte bijstand als geldlening teruggevorderd.

Artikel 3 Verstrekken van algemene bijstand in de vorm van een geldlening

Het college verstrekt de algemene bijstand in de vorm van een geldlening indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de belanghebbende is eigenaar van de door hemzelf of zijn gezin bewoonde woning met bijbehorend erf;
b. van de belanghebbende kan in redelijkheid niet verlangd worden dat hij het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen te gelde maakt, bezwaart of verder bezwaart;
c. de te verlenen algemene bijstand bedraagt over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer dan het netto minimumloon (inclusief vakantiebijslag) per maand;
d. het in de woning met bijbehorend erf gebonden vermogen is hoger dan de vrijlating voor de eigen woning, zoals bedoeld in artikel 34, tweede lid, onder d van de Participatiewet.

Artikel 4 Verificatie eigendom en bewoning

Voorwaarde voor de verstrekking van algemene bijstand in de vorm van een geldlening is dat belanghebbende reeds bij de aanvang van de bijstand eigenaar is van de door hemzelf bewoonde woning. Het college verifieert:

a. het eigendom van de woning aan de hand van de koopakte, de akte van levering en de kadastrale inschrijving;
b. het eigendom van een woonwagen aan de hand van de koopakte/aankoopnota;
c. het eigendom van een woonschip aan de hand van de koopakte en ingeval van inschrijving in het Scheepsregister ook de inschrijving;
d. BRP-inschrijving;
e. overige bewijsstukken;
   - hypotheekakte, leenovereenkomst, levensverzekeringspolis;
   - splitsingsakte (bij appartementsrecht);
   - bij niet-registergoed: eventueel eerder afgesloten pandovereenkomst(en);
   - saldo-overzicht van de (hypothecaire) lening(en);
   - bij spaar-, beleggings- en levenhypotheken: opgave van de contante afkoopwaarde van de bank of verzekeringsmaatschappij;
   - polis levensverzekering of beleggingsverzekering dat aan de hypotheek is verbonden;
   - de laatste WOZ-waardebeschikking of het laatste taxatierapport;
   - huurcontract en huurbewijzen bij verhuur van een deel van het bezit;
   - indien er sprake is van een scheiding: het echtscheidingsconvenant;
   - met betrekking tot de gezamenlijke woning, indien aanwezig de nieuwe leverings-/eigendomsakte;
   - indien één van de eigenaren is overleden: nieuwe leverings-/eigendomsakte of verklaring van erfrecht;
   - indien aanwezig de akte van huwelijkse voorwaarden.

Artikel 5 Tegeldemaking, bezwaring of verdere bezwaring kan in redelijkheid niet worden verlangd

1. Wanneer er een overwaarde is meer dan de wettelijke vrijlating ingevolge 34, tweede lid, onder d van de Participatiewet, zal in beginsel van de belanghebbende worden verlangd dat de woning te gelde wordt gemaakt.
2. Voor het interen van het op deze manier vrijgemaakte geld ter voorziening in de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan geldt een interingsnorm van 1,5x de van toepassing zijnde bijstandsnorm.
3. Voor de periode ter overbrugging tot de woning verkocht is, en er is geen sprake van een vermogen hoger dan de vermogensgrens genoemd in artikel 34, tweede lid, onder b van de Participatiewet, kan voor een periode van maximaal zes maanden bijstand verstrekt worden in de vorm van een geldlening.
4. Indien het te gelde maken van een woning in redelijkheid niet kan worden verlangd, zal de belanghebbende moeten onderzoeken of hij de woning (verder) kan bezwaren. Het geld van de lening wordt belanghebbende geacht om te gebruiken voor zijn levensonderhoud. Zie ook artikel 6.
5. Wanneer de woning niet te gelde gemaakt kan worden, maar de belanghebbende is aantoonbaar wel in staat om een (aanvullende) hypotheek bij een reguliere kredietinstelling te vestigen, dan staat artikel 50, eerste lid, van de Participatiewet aan de verlening van bijstand in de weg.
6. Als direct vaststaat dat de belanghebbende de hogere financiële lasten bij (verdere) bezwaring niet zal kunnen opbrengen, dan vindt geen verwijzing naar een (hypotheek)bank voor een aanvullende financiering in de vorm van een hypothecaire geldlening plaats.
7. Van de belanghebbende wordt tevens niet verlangd dat hij de woning verder bezwaart of de woning te gelde maakt, wanneer het (verder) belasten van de woning door middel van het afsluiten van een extra hypothecaire geldlening (financieel) niet redelijk is omdat bij toekenning reeds bekend is dat de bijstandsverlening 6 maanden of korter gaat duren. Deze bijstandsverlening vindt dan wel in de vorm van een renteloze geldlening plaats.
8. Wanneer het te gelde maken of een verdere bezwaring van de woning niet mogelijk blijkt of gevergd kan worden, wordt de bijstand in de vorm van een geldlening verstrekt, met vestiging van een hypotheek- of pandrecht.

Artikel 6 Hypotheek bij een reguliere kredietinstelling

1. Wanneer een te gelde making van de woning niet mogelijk is, kan van de belanghebbende worden verlangd dat hij eerst probeert om een (extra) hypotheek te vestigen bij een reguliere kredietinstelling, zie ook artikel 5. Het op deze manier vrijgemaakte geld kan worden gebruikt om in de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan te kunnen voorzien en er bestaat dan geen recht op (bijzondere) bijstand. Hierbij wordt in acht genomen de hoogte van de hypotheek en daarmee

de hoogte van een (eventueel) te verstrekken woonkostentoeslag. Het inkomen van de belanghebbende kan te laag zijn om daarmee de (extra) woonlasten te kunnen betalen.
2. Komen de woonlasten boven de huurtoeslaggrens dan geldt er een verhuisplicht en moet de woning verkocht worden. In deze situatie kan de bijstand alsnog verstrekt worden in de vorm van een geldlening onder verband van een krediethypotheek.
3. Voor het interen van het op deze manier vrijgemaakte geld ter voorziening in de algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan geldt een interingsnorm van 1,5x de van toepassing zijnde bijstandsnorm.
4. Voor de periode ter overbrugging tot er een reguliere (extra) hypotheek gevestigd is, en er is geen sprake van een vermogen hoger dan de vermogensgrens genoemd in artikel 34, tweede lid, onder b van de Participatiewet, kan voor een periode van maximaal zes maanden bijstand verstrekt worden in de vorm van een geldlening.

Artikel 7 Minimumbedrag aan algemene bijstand

Er moet algemene bijstand in de vorm van een geldlening worden verstrekt indien de te verlenen algemene bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting meer dan het netto minimumloon (inclusief vakantiebijslag) per maand bedraagt.

Artikel 8 Minimumbedrag wordt niet overschreden

Indien, naar verwachting, de te verlenen algemene bijstand over een periode van een jaar, te rekenen vanaf de eerste dag waarover bijstand wordt verleend, naar verwachting minder bedraagt dan het netto minimumloon (inclusief vakantiebijslag) per maand, dient deze om niet te worden verleend. Als daarentegen een redelijke overwaarde in de woning van belanghebbende aanwezig is, dan kan dat een reden zijn om de bijstand te weigeren, ingeval belanghebbende vanwege die overwaarde een lening zou kunnen afsluiten, zie artikel 6.

Artikel 9 Extra vrijlating vermogen

Voor het vermogen dat gebonden is in de woning geldt een vrijlating.
Pas wanneer na toepassing van deze vrijlating nog een bedrag aan in de woning gebonden vermogen resteert, wordt de algemene bijstand verstrekt bij wijze van geldlening, waarbij eventueel een hypotheek- of pandrecht wordt gevestigd.

Artikel 10 Vaststellen waarde woning en taxatiekosten

1. Om tot bijstandsverlening in de vorm van een geldlening over te gaan moet de overwaarde van de woning meer bedragen dan het vrij te laten vermogen bij een eigen huis. De overwaarde is de waarde van de woning met bijbehorend erf, getaxeerd op basis van de vrije verkoopwaarde, minus de op de woning drukkende schulden.
2. Voor de waardebepaling van de woning wordt uitgegaan van de laatste WOZ-beschikking. Deze waarde is marktconform.
3. Op verzoek van de belanghebbende kan van deze WOZ-beschikking worden afgeweken met een taxatie, indien de vastgestelde WOZ-waarde naar het oordeel van de belanghebbende geen recht doet aan de huidige waarde. Voor deze taxatie kan een recent taxatierapport gebruikt worden dat niet ouder is dan 12 maanden. Het rapport moet zijn uitgebracht door een beëdigd taxateur. Als er geen recent taxatierapport aanwezig is, vindt er een taxatie plaats door een beëdigd taxateur, die door het college in overleg met de belanghebbende wordt aangewezen.
4. De waarde van een woonwagen wordt vastgesteld door een beëdigd taxateur.

Artikel 11 Bijzondere bijstand kosten vestiging zekerheidsrecht

Indien het college gebruik maakt van de in artikel 48, derde lid, Participatiewet gegeven bevoegdheid om aan het verlenen van bijstand in de vorm van een geldlening, verplichtingen te verbinden die gericht zijn op meerdere zekerheid voor de nakoming van de aan deze bijstand verbonden rente en aflossingsverplichtingen, komen de kosten die zijn verbonden aan deze verplichtingen (het vestigen van een krediethypotheek/pandrecht) in beginsel voor rekening van belanghebbende. Voor deze kosten kan, indien aan alle voorwaarden voor het recht op bijzondere bijstand is voldaan, bijzondere bijstand worden verstrekt. Deze bijstand wordt om niet verstrekt. De kosten die voor deze bijzondere bijstandsverstrekking in aanmerking komen zijn de kosten verbonden aan de taxatie, de kosten voor de opmaak van de hypotheekakte cq pandovereenkomst, de kosten verbonden aan de inschrijving van voornoemde akte/overeenkomst en bijkomende kosten.

Artikel 12 Waardestijging woning

1. Als een woning in waarde is gestegen bestaat de mogelijkheid om een nieuwe hypotheek te berekenen eerst nadat de bijstandsverlening onder verband van krediethypotheek gedurende een periode van 2 jaar onderbroken is geweest.
2. Ingeval in het verleden geen krediethypotheek is gevestigd is daarentegen geen beletsel bij een (forse) waardestijging alsnog, voor de eerste maal een krediethypotheek te vestigen.

Artikel 13 Schulden

Met betrekking tot (op de woning drukkende) schulden gelden dezelfde eisen die in het algemeen gelden voor het meetellen van schulden bij vermogensberekeningen: het bestaan van de schulden moet worden aangetoond en er moet een daadwerkelijke terugbetalingsverplichting zijn.

Artikel 14 Onderbreking bijstand

1. Indien binnen een periode van twee jaar na beëindiging van de bijstandverlening onder verband van hypotheek c.q. onder vestiging van pandrecht wederom recht op bijstand bestaat, wordt deze/dit verleend met toepassing van de laatst gevestigde hypotheek c.q. het laatst gevestigde pandrecht.
2. Voor de toepassing van het eerste lid is het moment bepalend waarop de bijstand in de vorm van een geldlening (artikel 50, tweede lid van de Participatiewet) eindigt. Dit kan een moment zijn waarop er in het geheel geen recht meer bestaat op bijstand, maar ook het moment waarop de bijstand in de vorm van de geldlening wordt omgezet in bijstand om niet, omdat het plafond van de geldlening bereikt is.
3. Duurt de onderbreking van de bijstand in de vorm van een geldlening langer dan twee jaar dan zal opnieuw de hoogte van de geldlening vastgesteld moeten worden. Daarbij moet de woning, de woonwagen of het woonschip opnieuw worden getaxeerd en mag niet worden uitgegaan van de waarde in verband met een vorige periode van bijstandsverlening in de vorm van een geldlening.

Artikel 15 Huurkoop

Bewoont de belanghebbende een woning waarvoor een huurkoopovereenkomst is afgesloten, dan is deze woning pas zijn eigendom nadat aan alle huurkoopverplichtingen is voldaan. Tot dat moment blijft de huurverkoper eigenaar. Dit betekent dat verstrekken van bijstand in de vorm van een geldlening in verband met vermogen gebonden in de woning (nog) niet mogelijk is. Hiermee moet worden gewacht totdat de belanghebbende zelf eigenaar is geworden.

Artikel 16 Woning niet door eigenaar zelf bewoond

Bezit de belanghebbende (tevens) een woning die hij niet bewoont, dan zal het vermogen dat daarin gebonden is zonder meer aangewend moeten worden ter voorziening in de noodzakelijke kosten van het bestaan c.q. meetellen als vermogen. De waarde van de woning die niet door de eigenaar zelf wordt bewoond moet worden vastgesteld op de waarde genoemd in de WOZ-beschikking. De vrijlating van artikel 34, tweede lid, onderdeel d van de Participatiewet is hier niet van toepassing.

Artikel 17 Woning in het buitenland

Bezit de belanghebbende een woning in het buitenland dan dient in beginsel ter plekke een taxatie uitgevoerd te worden door een taxateur. Onder woning wordt mede verstaan een woonschip, woonboot of woonwagen. De kosten hiervan komen voor eigen rekening van de belanghebbende. De getaxeerde waarde van de buitenlandse woning telt mee als vermogen. Daarbij mag de waarde niet omgezet worden naar Nederlandse maatstaven.

Artikel 18 Bijzondere bijstand

Het vestigen van een zekerheidsrecht op een woning is niet van toepassing op bijzondere bijstand.

Artikel 19 Aflossing van krediethypotheek

Aflossing van de geldlening vindt plaats als:

a. de bijstandsverlening wordt beëindigd, of
b. de woning wordt verkocht, of
c. de belanghebbende overlijdt en de woning vererft; als het bij vererving een echtpaar betreft, geldt dit na het overlijden van de langstlevende echtgenoot.

Artikel 20 Aflossing na einde van de bijstand

1. Na beëindiging van de bijstand dient de belanghebbende maandelijks af te lossen voor een periode van ten hoogste 10 jaar.
2. Lukt de aflossing niet in tien jaar, dan wordt de resterende schuld verrekend op het moment dat de belanghebbende de woning verkoopt of dat de belanghebbende overlijdt en de woning vererft.

Artikel 21 Hoogte van de aflossing

1. Het maandbedrag aan aflossing wordt telkens voor een periode van twaalf maanden vastgesteld. Dit maandbedrag kan wegens gewijzigde financiële omstandigheden altijd tussentijds worden herzien.
2. In beginsel bedraagt het maandelijks af te lossen bedrag 1/120ste van de totale lening.

3. Het af te lossen bedrag kan hoger zijn als het inkomen dit toelaat, of kan lager zijn als het inkomen niet toereikend is. Bij de feitelijke vaststelling van de maandelijkse aflossing in deze situatie wordt als volgt rekening gehouden met het aanwezige inkomen:
   a. de aflossing bedraagt de beschikbare financiële ruimte zoals voortvloeit uit de beleidsregels Invordering;
   b. de beschikbare financiële ruimte is het verschil tussen het netto-inkomen en de toepasselijke bijstandsnorm die de belanghebbende zou hebben als hij recht zou hebben op bijstand. Verder worden noodzakelijke, voor eigen rekening komende, bijzondere bestaanskosten in mindering gebracht op het inkomen;
   c. als het netto-inkomen de toepasselijke bijstandsnorm niet overschrijdt, dan is de aflossing nihil. De maximale aflossingsperiode blijft ook in dit geval tien jaar.

4. Als er rente verschuldigd is, dan wordt het bedrag aan rente bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Als de beschikbare financiële ruimte voldoende is, betaalt belanghebbende aflossing en rente. Is hij slechts in staat maandelijks een bedrag te betalen dat niet hoger is dan de verschuldigde maandrente, dan wordt dit bedrag aangemerkt als aflossing. De rente die daardoor niet wordt betaald, wordt bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening. Over deze bijgeschreven rente is de belanghebbende geen rente verschuldigd.

Artikel 22 Renteverplichting en jaarlijks opgave restantschuld en rentevorderingen

1. De rente is de wettelijke rente.
2. De eerste tien jaar dat de belanghebbende aflost, is er geen rente verschuldigd. Dit is alleen anders als de belanghebbende tijdens de aflossingsperiode van de eerste tien jaar verwijtbaar niet aan de aflossingsverplichting heeft voldaan. In dit geval is het nog niet afgeloste deel van de geldlening direct opeisbaar en is de belanghebbende over de (resterende) schuld wettelijke rente verschuldigd.
3. Als na de aflossingsperiode van tien jaar de lening niet of niet helemaal is afgelost, is de belanghebbende vanaf dat moment rente verschuldigd over het nog niet afgeloste deel. Deze rente wordt bijgeschreven bij het nog niet afgeloste deel van de geldlening.
4. De belanghebbende ontvangt telkens na afloop van een kalenderjaar een opgave van de stand van de geldlening.

Artikel 23 Verkoop of vererving van woning in geval van leenbijstand

1. Bij verkoop of vererving van de woning moeten het restant van de hoofdsom alsmede de eventueel bijgeschreven rentevorderingen in één keer worden terugbetaald. Dit geldt ook wanneer de verkoop geschiedt in het kader van een om dringende redenen noodzakelijke verhuizing.
2. Wanneer de woning wordt verkocht wegens bijzondere omstandigheden van medische of sociale aard of wegens werkaanvaarding elders kan tot maximaal het (in het kader van de verkoop verplicht) afgeloste deel een nieuwe lening (onder verband van hypotheek of pand) worden verstrekt. De hypotheek- of pandovereenkomst kan dan als het ware worden meegenomen naar de nieuwe woning. Voorwaarde hiervoor is dat de belanghebbende het na afrekening vrijgekomen vermogen (inclusief het op grond van artikel 34, tweede lid, onderdeel b van de Participatiewet niet in aanmerking genomen vermogen) volledig inzet voor de aankoop van de nieuwe woning.
3. Bij verkoop van de woning tegen de waarde in het economisch verkeer komt, voor zover de opbrengst daartoe toereikend is, aan de belanghebbende in ieder geval een bedrag toe ter hoogte van het in artikel 34, tweede lid, onderdeel d van de Participatiewet genoemde bedrag.
4. Indien bij verkoop van de woning tegen de marktwaarde het voor afrekening beschikbare bedrag (dus na aftrek van het in artikel 34, tweede lid, onderdeel d van de Participatiewet genoemde bedrag) lager is dan de resterende vordering, wordt het verschil kwijtgescholden.
5. Wanneer de woning wordt verkocht tegen een prijs die doelbewust beneden de geldende marktwaarde ligt, is er geen aanleiding om het vrij te laten vermogen aan betrokkene toe te kennen en evenmin om het resterende bedrag van de lening kwijt te schelden.

Artikel 24 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking daarvan in het Gemeenteblad.

Artikel 25 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als ‘Beleidsregels krediethypotheek en pandrecht Gemert-Bakel 2016’.

Besloten in de vergadering van 29 november 2016.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,
mevrouw A.A.H.C.M. van Extel – van Katwijk (l.b.)